

Le mardi dix-huit juin deux mille dix-neuf à vingt heures trente, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Bernard MORILLEAU, maire.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs MORILLEAU B. BLONDEAU O. PINEAU B. DIONNET M. MASSON R. PERRODEAU C. GIRAUDINEAU C. GUIBERT J. DUMOUT M. COLOMBEL N. GUILLET O. PRIOUR N. BRECHET F. LAMBERT S. DURAND H. LE COMTE G. KERVIEL ROUSSEL F. WOLF A. BERTHAUD J. GIRAUD D. MANDIN J-P MERCERON F. MASSON L. ERAUD F.

Etaient absents excusés avec pouvoir :

CHAUVET C. donne pouvoir à PINEAU B.
RABILLER T. donne pouvoir à BERTHAUD J.
LE BIHAN Y. donne pouvoir à MORILLEAU B.
RAGOT S. donne pouvoir à GIRAUDINEAU C.
GAUTREAU P. donne pouvoir à MANDIN J-P.

Etait absent : néant

Monsieur Patrick MARIOT, directeur général des services, participe à la séance.

Madame Natacha COLOMBEL est élue secrétaire de séance.

Nombre de conseillers : en exercice : 29 / présents : 24 / pouvoirs : 5 / abstention : 5 / suffrages exprimés : 24 / absent :

Date de la convocation : 12 juin 2019

Publié ou notifié : 20 juin 2019

11 –ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE CONCERTATION

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme rappelle à l'assemblée que :

. le Conseil municipal a prescrit le 20 septembre 2016 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) initialement approuvé le 23 janvier 2007,

. un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de la séance du conseil municipal du 24 avril 2018.

Aujourd'hui, il convient, d'une part, de tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et d'autre part, d'arrêter le projet de PLU en application de l'article L.153-14 dudit code.

Le projet de PLU arrêté sera ensuite communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

1. Bilan de la concertation

Conformément à la délibération prescrivant la révision du P.L.U, la concertation a satisfait aux modalités définies par cette délibération.

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme expose les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre. Celle-ci s'est organisée en suivant le déroulement de l'étude soit en trois principales phases : le diagnostic territorial, le PADD et le projet règlementaire, grâce aux moyens suivants :

- Affichage régulier en mairie, annonçant notamment la tenue des réunions publiques. La tenue des réunions publiques a également fait l'objet d'un affichage sur le panneau lumineux de la commune.
- Plusieurs articles ou mentions dans la presse locale (Ouest France, Presse Océan et Le Courrier du Pays de Retz) ont également fait l'écho de la démarche, de la programmation et tenue des réunions publiques.
- Diffusion d'informations régulières sur l'état d'avancement du PLU à travers des articles édités dans le bulletin municipal de novembre 2016, octobre 2017, juin 2018, février 2019 et juin 2019 :

- . bulletins de novembre 2016 et octobre 2017, présentant les objectifs de la révision du PLU, les modalités de concertation et de participation du public,
- . bulletin de juin 2018 revenant sur la réunion publique exposant les orientations générales du PADD, orientations reprises dans le bulletin,
- . bulletin de février 2019 annonçant de la tenue d'une réunion publique pour présenter le projet de PLU,
- . bulletin de juin 2019 évoquant la réunion publique et le projet de PLU,
- Tenue de deux réunions publiques avec la population, à la Salle " Escale de Retz", au moment de :
 - . la présentation du PADD à l'appui d'éléments de diagnostic, le 17 avril 2018,
 - . la présentation du projet réglementaire (traduction réglementaire du PADD) le 29 avril 2019.
- Mise en place d'expositions successives en mairie pour chacune des trois phases d'étude, à compter de :
 - . août 2017, rappelant le déroulement de la procédure, les modalités de concertation et de participation du public et présentant les éléments du diagnostic territorial,
 - . fin avril 2018 pour le PADD (éléments de compréhension et présentation des orientations générales du PADD)
 - . fin avril 2019 pour la traduction réglementaire du PADD (présentation du règlement graphique et mise à disposition du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation).
- Mise à disposition en mairie, des documents d'étude (note sur le PADD, projet de zonage, de règlement et d'orientation d'aménagement et de programmation),
- Diffusion sur le site internet de la commune des informations et des documents d'étude mis à disposition lors des expositions pour chacune des phases de l'étude.
- Mise à disposition au service urbanisme de la mairie, des avis exprimés des personnes publiques associées émis dans le cadre de la concertation :

à ce titre, ces avis essentiellement exprimés dans le cadre de réunions organisées avec les personnes publiques associées aux principales phases du projet, sont repris dans les comptes-rendus de ces réunions, à savoir :

- Compte-rendu de la réunion du 23 février 2018 relative au projet d'aménagement et de développement durables,
- Compte-rendu de la réunion du 12 avril 2019 relative au projet de P.L.U. et plus spécifiquement aux modalités de traduction des orientations générales du PADD sous forme réglementaire (règlement graphique et écrit, O.A.P.),

Peu d'avis écrits ont été exprimés, les personnes publiques associées émettant leur avis officiel à compter de l'arrêt du P.L.U.

Des observations écrites ont toutefois été émises à l'issue de la présentation du projet de traduction réglementaire du PADD (règlement, OAP), par :

- L'INAO, par mail du 12 avril 2019,
- Pornic Agglomération Pays de Retz, par mail du 16 avril 2019,
- Le conseil départemental de Loire-Atlantique, par courrier du 12 avril 2019, reçu par mail le 24 avril 2019
- L'organisation de journées de rencontres avec les agriculteurs de la commune, afin d'affiner le diagnostic agricole nécessaire au P.L.U., de les informer du projet de P.L.U., de prendre connaissance de leurs projets et de leurs éventuelles observations relatives au P.L.U. : Ces rencontres ont été organisées sous forme d'entretiens individuels avec les agriculteurs, reçus

en mairie de Sainte-Pazanne, les 7 mars et 14 mars 2019 et de manière complémentaire le 29 mars 2019 ;

- La tenue d'une réunion avec les acteurs économiques de la commune (artisans, commerçants), le 8 avril 2019, destinée à leur présenter à ce stade, les orientations du P.L.U. et plus particulièrement celles relatives au développement économique et à prendre connaissance de leurs projets et de leurs éventuelles requêtes liées à la révision du P.L.U.
- L'organisation d'ateliers de travail relatifs à la trame verte et bleue (TVB), avec des personnes ressources de la commune et des communes avoisinantes de Port St Père et de St Hilaire-de-Chaléons également engagées dans l'étude de la TVB, permettant de réunir des représentants de l'association du cadre de vie pazenais, des chasseurs, des pêcheurs, des agriculteurs, des représentants du Syndicat d'Aménagement Hydraulique (SAH), le Président de l'Union des syndicats des marais du Sud Loire, et autres personnes ayant une bonne connaissance du territoire et de ses composantes naturelles dont des élus des communes concernées et une personne naturaliste représentant le bureau d'études accompagnant la commune dans la révision du P.L.U., afin d'examiner les trames 'verte' et 'bleue' et de définir les continuités écologiques en particulier sur le territoire pazenais et en lien avec les territoires riverains. Ces ateliers se sont tenus les 16 mai 2017, 16 avril 2018 et 1er mars 2019.
- Permanence hebdomadaire de l'adjoint à l'urbanisme, en mairie, ayant permis de rencontrer des particuliers, des acteurs économiques et de faire remonter des observations ou des requêtes des personnes rencontrées, s'il y avait lieu, au début des réunions des Commissions en charge des études de la révision du P.L.U.
Lors de sa rencontre avec des particuliers, l'adjoint à l'urbanisme a demandé aux personnes concernées d'émettre une observation ou requête par courrier, par mail ou sur le registre mis à disposition en mairie. Ces observations ont donc quasiment toutes fait l'objet d'un courrier et/ou d'un mail.
- Rencontres au début des réunions de commissions de particuliers ou d'acteurs économiques, venant exposer leur demande ou observations, en la présence de membres de la commission et du bureau d'études,
- Mise à disposition en mairie, d'un registre pour recueillir les observations du public.

Toutes les remarques et observations formulées par la population, que ce soit sur le registre, par courrier, par mail, à l'oral lors de rendez-vous avec les élus et le service urbanisme ou lors des réunions organisées dans le cadre de la concertation du PLU, ont fait l'objet d'un examen par le bureau d'études et la commission en charge de la révision du PLU.

Environ 46 demandes ou observations écrites ont été émises et examinées ainsi qu'une quarantaine d'observations orales relayées par les élus ou exprimées lors des réunions publiques.

Les principales demandes ou observations véhiculées sur le registre, par courrier ou lors de rencontres avec le public (réunions publiques, réception de particuliers en mairie notamment lors des permanences de l'adjoint à l'urbanisme ou au début de réunions de commissions) ont pour objet :

- le classement en terrains constructibles pour favoriser la construction ou permettre des divisions parcellaires (préalables à la construction de logements), que ce soit sur l'agglomération ou sur des villages, hameaux ou lieux-dits,
- les perspectives de croissance démographique et les besoins d'adaptation voire d'extension des équipements publics (notamment scolaires ou périscolaires, espaces verts),
- la corrélation entre projet de P.L.U. et projet de Z.A.C. sur le secteur des Ecaries,
- la demande de maintien du classement de terrains en zone U plutôt qu'en zone AU,
- la justification de classement de terrains en zone AU plutôt qu'en zone U,
- les possibilités de densification urbaine au sein de l'agglomération,

- le classement en zone agricole de terrains pour assurer le maintien d'exploitations agricoles,
- les impacts du P.L.U. sur les exploitations agricoles : prise en compte des activités agricoles et examen des perspectives d'évolution d'exploitations agricoles,
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle,
- les possibilités d'évolution des constructions existantes (habitations, garages) situées en dehors de l'agglomération,
- la reprise et la rénovation de bâtiments non habités,
- le devenir du secteur de la gare et des activités existantes sur ce secteur au cœur d'agglomération,
- les projets d'évolution et de développement des activités économiques localisées dans l'agglomération, notamment le projet de ZACOM et le devenir d'activités existantes dans l'agglomération,
- le projet d'activités économiques et de recherche, en lien avec l'agriculture, sur un site au Sud de l'agglomération et proche de la Mojetière,
- l'intégration au projet de P.L.U. de Sainte-Pazanne d'un projet éolien en cours et les possibilités d'implanter des grandes éoliennes et le poste de livraison impliquant d'amender le règlement du P.L.U. approuvé en 2007,
- l'adaptation du règlement graphique et écrit du P.L.U. pour permettre la poursuite des activités de la carrière de La Coche et le projet d'amélioration de sa desserte routière,
- les possibilités de valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial du secteur du château d'Ardenne,
- des projets de valorisation touristique de site et de développement de structures d'accueil ou d'hébergement touristique sur les secteurs de la Mercerie et de la Biffonnière,
- le projet de salle de réception et d'activités de loisirs accompagné de structures légères d'hébergement sur le site de Sainte-Clotilde,
- le projet de voie de contournement de l'agglomération (RD758),
- les problèmes de circulation à certains endroits, notamment dans l'agglomération, sur la RD61...
- la réticence de riverains à la réalisation d'opérations d'aménagement, notamment pour des raisons d'accès,
- le besoin de développement de nouveaux cheminements "doux", notamment dans le bourg et entre l'agglomération et certains "villages" (en particulier la liaison avec le Cartron),
- les inquiétudes sur d'éventuels problèmes de pollution sur la commune et leurs incidences sur la santé,
- la protection des arbres remarquables,
- la gestion des eaux pluviales notamment sur l'agglomération,
- la programmation (ou non) d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire.

Ces observations ont été étudiées, certaines ayant contribué à faire évoluer le projet de P.L.U. tout en respectant les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables une fois celui-ci débattu et pré-validé par le conseil municipal.

La concertation a notamment permis de :

- Ajuster le contenu de certaines orientations d'aménagement et de programmation, pour prendre en compte le cas échéant certaines observations ou demandes des propriétaires concernés, tout en répondant aux objectifs et orientations générales du PADD ;
- Ajuster la délimitation de zones AU et U, en fonction des orientations du PADD, des difficultés foncières ou capacités de mobilisation foncière rencontrées de manière à favoriser la production de logements tout en répondant aux objectifs et orientations du PADD,



- Ajuster à la marge le périmètre et le zonage de villages et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, afin d'y admettre la construction tout en respectant les orientations du P.A.D.D. et dans une optique de gestion économe et rationnelle de l'espace,
- Intégrer au projet de règlement graphique et écrit, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant la réalisation de projets économiques et/ou touristiques, dès lors qu'ils peuvent s'inscrire dans les orientations générales du PADD et ne portent pas préjudice aux exploitations et activités agricoles,
- Ajuster le règlement graphique et écrit de manière à favoriser la réalisation du projet éolien tout en maintenant des objectifs de protection de l'environnement,
- Intégrer ou préciser des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole ou naturelle,
- Préciser la délimitation et le règlement relatif au secteur destiné à la carrière de la Coche,
- Préciser ou compléter le tracé d'emplacements réservés, selon les objectifs poursuivis et prenant le cas échéant en compte des observations des propriétaires concernés (plusieurs cas rencontrés) :
 - . réduction d'emplacement réservé pour un équipement d'intérêt collectif, permettant de libérer un peu d'espace constructible pour permettre la réalisation de logements,
 - . ajustement de tracés d'emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements "doux",
 - . suppression de projet d'emplacement réservé initialement proposé pour permettre la réalisation de cheminement "doux", dont l'intérêt général est apparu limité au regard des contraintes et gênes pouvant être occasionnées.
- Préciser l'inventaire de boisements, de haies ou d'arbres remarquables à préserver.

N'ont pas été prises en compte de manière favorable, les demandes de classement de terrain en zone constructible (pour de l'habitat) qui ne respectent pas les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, en particulier, les demandes visant :

- des terrains localisés sur des lieux-dits ou sur des hameaux en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- des terrains situés en extension de villages ou de hameaux même ceux faisant office de STECAL (dans le respect des orientations du P.A.D.D. et en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz),
- des espaces en extension de l'agglomération, ne répondant pas aux objectifs et orientations générales du P.A.D.D.,
- des demandes de classement en zone U de terrains classés en zone AU, étant destinés à être urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble au regard de leurs caractéristiques, de leur situation, de leur surface et des objectifs et orientations générales du PADD.
- des demandes d'inventaire de certains bâtiments pour faire l'objet de changement de destination en zone agricole ou naturelle, dès lors que leur caractéristique, leur dimension ou situation ne répondent pas aux critères et objectifs définis pour les identifier en tant que tel,
- des demandes de rectification de contenu d'OAP et notamment des conditions de desserte d'un secteur visé par une OAP, dès lors que ces demandes ne paraissent pas entièrement justifiées ou que l'alternative proposée n'apparaît pas opportune ou réalisable.

La pièce annexe du bilan de la concertation, jointe à la présente délibération, présente la synthèse des observations et des réponses apportées par le projet de PLU.

Considérant le bilan de la concertation présenté par Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme et tel qu'il est joint à la présente délibération, le conseil municipal est appelé à tirer le bilan de la concertation.

2. Arrêt du PLU

Monsieur Bernard PINEAU, adjoint à l'urbanisme rappelle les principaux objectifs inscrits dans la délibération du 20 septembre 2016 ayant prescrit la révision du PLU, à savoir :

- Définir et affirmer pour les dix années à venir les grands axes de l'aménagement notamment dans les domaines de l'habitat, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement... ;
- Intégrer les évolutions législatives (lois GRENELLE, ALUR, etc...) ;
- Rendre le PLU compatible avec le SCOT du Pays de Retz ;
- Actualiser le zonage et le règlement ;
- Engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement de la commune pour les années à venir.

Un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 24 avril 2018.

Le dossier établi en vue de l'arrêt du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend le rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique (plans de zonage), le règlement écrit et les annexes.

Les dispositions produites dans le PLU répondent aux objectifs initiaux de la révision.

Considérant le projet de PLU, tel qu'il est joint à la présente délibération, le conseil municipal est appelé à arrêter le projet de PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-6 et suivants et L153-14 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2016 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ayant défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 24 avril 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 13 mars 2019, après examen au cas par cas du projet de PLU, décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du P.L.U. de la commune de Sainte-Pazanne,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme, joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit et les annexes ;

Vu le bilan de la concertation, joint à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- décide de tirer le bilan de la concertation, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- décide d'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- décide de soumettre pour avis le projet de PLU, aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale

directement intéressés qui ont demandé à être consultés sur ce projet et aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande ;

➤ précise que la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis à :

Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique,
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
Monsieur le Directeur de la D.R.E.A.L.,
Monsieur le Directeur de l'A.R.S (Agence Régionale de la Santé),
Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture,
Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
Monsieur le Président du Conseil Départemental de Loire Atlantique,
Messieurs les Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique,
La commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
Messieurs les Directeurs de l'I.N.A.O et du S.D.A.O.C.,
M. le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale,
M. le Président de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz,
Les Maires des communes limitrophes : Machecoul Saint-Même, Port-Saint-Père, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Saint-Mars-de-Coutais, Villeneuve-en-Retz
Le président de la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

➤ précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme.

Adopté à 24 voix pour, 5 abstentions

Pour extrait certifié conforme,
Le maire, Bernard MORILLEAU

